

## **IMPLEMENTASI PERDA 8 TAHUN 2010 TENTANG PENGALIHAN BPHTB UNTUK MENINGKATKAN PAD KABUPATEN JOMBANG**

**Dwi Ermayanti**  
STIE PGRI Dewantara Jombang  
dwi\_ermayanti@yahoo.co.id

### **Abstrak**

*Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi UU NO. 8 Tahun 2010 serta mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi untuk meningkatkan PAD Kabupaten Jombang. Kesimpulan penelitian adalah Implementasi Perda No. 8 tahun 2010 tentang Pengalihan BPHTB, berhasil mencapai tujuannya yaitu meningkatkan PAD di Kabupaten Jombang. Peneliti berharap selanjutnya Pemerintah Kabupaten Jombang lebih menekankan lagi Peraturan Daerah BPHTB dan membuat kebijakan bagi wajib pajak yang melanggar peraturan yang ada.*

**Kata kunci:** BPHTB, PBB, Pajak dan Retribusi Daerah

### **Abstract**

*Regional autonomy has broad implications on the regional authority to explore and manage local revenue sources. Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) is one source of local revenue. The BPHTB diversion becomes the local tax started by the policies formulation that set forth in Law No. 28, 2009 on Taxes and Retribution Regional. This study aims to determine the implementation of Law NO. 8 of 2010 on BPHTB to increase Jombang district PAD and determine the factors that affect the implementation of Law NO. 8 of 2010 on BPHTB, to improve Jombang district PAD. The conclusion of the study is the implementation of Regulation No. 8, 2010 on BPHTB diversion, succeeded in achieving its goal of increasing PAD in Jombang. The researchers hope to the Jombang District Government to emphasizes again the BPHTB Regional Regulation and create taxpayers policies for anyone violate the rules*

**Keywords:** Tax on Acquisition of Land and Building, Taxes and Retribution Regional

## 1. PENDAHULUAN

Otonomi daerah secara luas, nyata, dan bertanggung jawab yang dilimpahkan pemerintah pusat kepada daerah menuntut pemerintah daerah membentuk badan yang mempunyai tugas untuk mengelola keuangan daerah dan kekayaan daerah. Kabupaten Jombang sebagai daerah otonom juga memiliki badan yang berfungsi mengelola keuangan dan kekayaan daerah yaitu dengan membentuk Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Jombang berkedudukan sebagai unsur penunjang pemerintah daerah yang dipimpin oleh seorang kepala yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui sekretaris daerah. DPPKAD mempunyai tugas membantu Bupati dalam penyelenggaraan pemerintah daerah di bidang pengelolaan keuangan dan kekayaan daerah. Dalam menyelenggarakan tugas sebagaimana dimaksud, DPPKAD Kabupaten Jombang mempunyai fungsi perumusan kebijakan teknis di bidang pengelolaan keuangan dan kekayaan daerah dan pemberian pelayanan penunjang penyelenggaraan pemerintah daerah.

Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pajak pusat menjadi pajak daerah, merupakan langkah strategis dalam dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Kebijakan pengalihan BPHTB ini ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah pada tanggal 15 September 2009 dan Perda No. 8 tahun 2010. Masa transisi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah berlangsung selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang efektif berlaku menjadi pajak daerah paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011, namun bagi daerah yang sudah siap melakukan pemungutan BPHTB sebelum 1 Januari 2011 diperbolehkan dengan ketentuan memiliki dasar hukum untuk memungut BPHTB.

Selama proses pengalihan tersebut Pemerintah Pusat memerintahkan kepada tiap-tiap daerah Kabupaten/ Kota untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan sarana dan prasarana, serta kebijakan yang mendukung terlaksananya kebijakan pengalihan BPHTB. Kebijakan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah didasarkan pada pemikiran bahwa BPHTB dianggap memenuhi kriteria sebagai pajak daerah yang baik, dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*), serta berdasarkan praktik internasional (*internationally good practice*). Kabupaten Jombang sebagai daerah otonom harus benar-benar mampu mengelola sumber penerimaan daerah terutama pendapatan asli daerahnya khususnya retribusi dan pajak daerah karena peranan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Jombang memang sangat besar dalam kontribusinya terhadap pelaksanaan otonomi daerah penarikan pajak, retribusi, dan peranan BUMD harus benar-benar memberikan kontribusi prestasi langsung kepada masyarakat pengguna jasa. Potensi penerimaan daerah di Kabupaten Jombang sebenarnya sangatlah banyak, wilayah di kabupaten Jombang terdapat banyak perguruan tinggi baik negeri maupun swasta.

Tumbuh dan berkembangnya kawasan ekonomi bisa dijadikan salah satu sumber PAD, hal tersebut berhubungan dengan pajak daerah dan retribusi daerah. Apa lagi di bagian lain wilayah Kabupaten Jombang, juga terdapat pusat pertokoan yang tentu saja terdapat area parkir bagi kendaraan, namun dengan kondisi wilayah ekonomi seperti yang tersebut di atas apakah bisa menjadikan PAD sebagai sumber utama bagi pendapatan daerah di kabupaten Jombang juga memiliki juga memiliki potensi yang lain seperti tempat wisata.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan pokok masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi UU NO. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jombang?
2. Faktor apa yang mempengaruhi Implementasi UU NO. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jombang?

## **2. KAJIAN TEORITIS**

Kebijakan pengalihan BPHTB ini ditandai dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah pada tanggal 15 September 2009 dan Perda No. 8 tahun 2010. Masa transisi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah berlangsung selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang efektif berlaku menjadi pajak daerah paling lambat pada tanggal 1 Januari 2011, namun bagi daerah yang sudah siap melakukan pemungutan BPHTB sebelum 1 Januari 2011 diperbolehkan dengan ketentuan memiliki dasar hukum untuk memungut BPHTB.

### **2.1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Berbicara mengenai BPHTB sesuai dengan Pasal 1 angka 1 UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak." Sedangkan "Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan". DPP / Dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat menjadi NPOP. NPOP dapat berbentuk harga transaksi dan nilai pasar. Jika nilai NPOP tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP PBB, maka NJOP PBB dapat dipakai sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. BPHTB yaitu pajak yang harus dibayar akibat perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan

### **2.2. Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Sumber-sumber Penerimaan Daerah untuk melaksanakan azas desentralisasi terdiri atas Pendapatan Daerah dan Pembiayaan (pasal 5 Undang-undang Nomor 33 tahun 2004). Sedangkan Pendapatan Daerah itu sendiri bersumber dari: 1. Pendapatan Asli Daerah, 2. Dana perimbangan dan 3. Lain-lain Pendapatan

Adapun sumber-sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang No.32 Tahun 2004 yaitu:

#### **1. Pendapatan asli daerah (PAD) yang terdiri dari:**

- 1) Hasil pajak daerah yaitu pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.
- 2) Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.
- 3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat

perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, menyelenggarakan kemamfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah.

- 4) Lain-lain pendapatan daerah yang sah ialah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang membuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah disuatu bidang tertentu

### 2.3. Implementasi Kebijakan

Menurut Lineberry (1978) pengambilan kebijakan (*policy-making*) tidaklah berakhir pada saat kebijakan itu dikemukakan atau diusulkan, tetapi merupakan kontinuitas dari pembuatan kebijakan. Dengan demikian kebijakan hanyalah merupakan sebuah awal dan belum dapat dijadikan indikator dari keberhasilan pencapaian maksud dan tujuan. Proses yang jauh lebih esensial adalah pada tataran implementasi kebijakan yang ditetapkan. Kebijakan tidak lebih dari suatu perkiraan (*forecasting*) akan masa depan yang masih bersifat semu, abstrak, dan konseptual. Oleh karena itu, setelah dilahirkannya sebuah kebijakan maka kebijakan itu akan masuk pada tahap implementasi agar dapat diketahui sejauh mana keberhasilan pencapaian maksud dan tujuan. Namun ketika telah masuk di dalam tahapan implementasi dan terjadi interaksi antara berbagai faktor yang mempengaruhi kebijakan, barulah keberhasilan maupun ketidakberhasilan kebijakan akan diketahui.

Kebijakan-kebijakan hanya akan berupa impian atau rencana yang bagus, yang tersimpan rapi dalam arsip kalau tidak diimplementasikan). Oleh karenanya ditarik suatu kesimpulan bahwa implementasi merupakan unsur yang sangat penting sebagai kontinuitas dari munculnya suatu kebijakan. Setelah kebijakan diimplementasikan terhadap sekelompok objek kebijakan baik itu masyarakat maupun unit-unit organisasi, maka bermunculanlah dampak-dampak sebagai akibat dari kebijakan yang dimaksud.

Irfan Islamy (2000:28) mengatakan bahwa setiap kebijakan yang telah dibuat dan dilaksanakan akan membawa dampak tertentu terhadap kelompok sasaran, baik yang positif (*intended*) maupun yang negatif (*unintended*). Untuk itu tinjauan efektifitas kebijakan, selain pencapaian tujuan harus diupayakan pula untuk meminimalisir ketidakpuasan (*dissatisfaction*) dari seluruh *stakeholder*. Dengan demikian deviasi dari kebijakan tidak terlampaui jauh dan niscaya akan mencegah terjadinya konflik di masa yang akan datang

### 2.4. Rerangka Konseptual

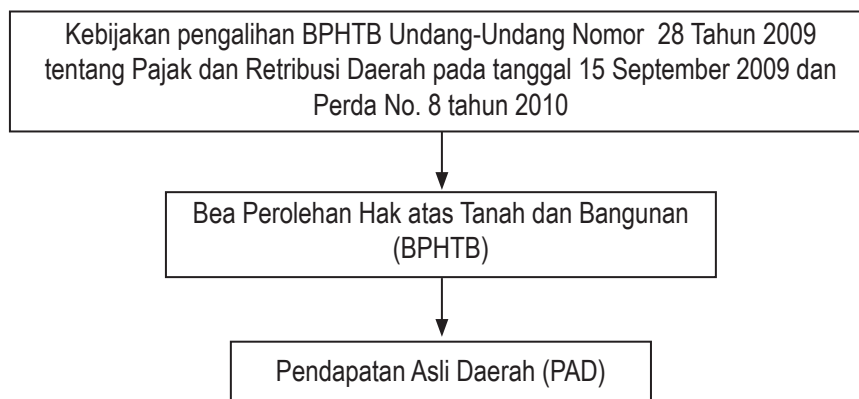
Reformasi Perpajakan daerah pada tahun 2009 yang ditandai dengan lahirnya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 dan Perda No. 8 tahun 2010 yang telah berdasarkan peraturan yang lebih tinggi tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, membawa perubahan besar dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak properti di Indonesia. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dipungut mulai 1 Juli 1998 (berdasarkan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997) sebagai pajak pusat diubah menjadi pajak daerah dan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota. Berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang dibreakdown dalam Perda No. 8 tahun 2010 yang telah berdasarkan peraturan yang lebih tinggi, perubahan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pajak pusat menjadi pajak daerah ditetapkan mulai berlaku sejak tahun 2011. Satu konsekuensi mendasar untuk melaksanakan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 adalah setiap pemerintah kabupaten/kota yang ingin memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai sumber penerimaan daerahnya harus

terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi dasar hukum pemungutannya. Tentunya agar dapat diimplementasikan dengan baik pemerintah daerah juga harus menetapkan aturan pelaksanaannya, mengingat hal-hal yang diatur dalam peraturan daerah umumnya adalah ketentuan pokok saja. Aturan pelaksanaan ini biasanya diwujudkan dalam bentuk peraturan bupati atau peraturan walikota tentang ketentuan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam penyusunan aturan pelaksanaan, satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan mengadaptasi aturan pelaksanaan Undang-Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam bentuk peraturan pemerintah, peraturan dan keputusan Menteri Keuangan, peraturan dan keputusan Direktur Jenderal Pajak, serta surat edaran Direktur Jenderal Pajak dalam pembuatan peraturan bupati/walikota tentang aturan pelaksanaan pemungutan (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) BPHTB. Apabila dikaitkan dengan salah satu fungsi pajak sebagai sumber penerimaan bagi negara (fungsi budgeter pajak) pemberlakuan BPHTB dilatar belakangi oleh pemikiran untuk meningkatkan penerimaan negara, terutama penerimaan daerah, yang penting bagi penyelenggaraan pemerintah dan pelaksanaan pembangunan nasional. Hal ini mendasarkan pemikiran bahwa subyek pajak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan mendapatkan keuntungan ekonomis dari pemilik suatu tanah dan bangunan sehingga dianggap wajar jika diwajibkan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran BPHTB.

Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif maka diperlukan kepastian hukum dalam melaksanakan pemungutan BPHTB dalam meningkatkan PAD sehingga wajib pajak dan pejabat umum yang berwenang tidak melakukan penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban pajak. Disamping itu ketentuan yang diatur dalam UU BPHTB tidak membahas secara mendalam tentang aturan hak perolehan hak atas tanah dan bangunan sehingga sangat diperlukan peran aktif Direktorat Jenderal Pajak dengan DPPKAD kabupaten Jombang untuk memasyarakatkan peraturan perpajakan dengan melakukan sosialisasi perpajakan agar masyarakat dan para pejabat yang berkepentingan dapat memahami aturan pajak secara benar.

Pada dasarnya aturan pajak dapat berhasil dengan baik dan mencapai target penerimaan pajak, tidak terlepas dari cara pelaksanaan pemungutan pajak yang dilakukan dengan baik dan juga meningkatkan sosialisasi perpajakan.

Berdasarkan kerangka teoritis dapat digambarkan sebagai berikut:



**Gambar 1.**  
Rerangka Konseptual  
Sumber: Data diolah 2016

### **3. METODE PENELITIAN**

Objek penelitian berada di kabupaten Jombang dengan data sekunder berupa dokumen tertulis yang diperoleh dari arsip-arsip validasi atas pemungutan BPHTB yang ada di DPPKAD Kabupaten Jombang. Pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *convenience sampling* dikarenakan data yang diperlukan berupa data kualitatif melalui survey. Metode yang digunakan adalah model interaktif yang terdiri dari tiga alur kegiatan terjadi secara bersamaan setelah masa pengumpulan data, yaitu reduksi data, penyajian data dan Menarik kesimpulan/verifikasi

### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dilakukan melalui suatu proses pembahasan rancangan undang-undang yang cukup panjang antara pemerintah dan dewan perwakilan rakyat. Dengan mempertimbangkan berbagai faktor strategis serta kondisi daerah yang berbeda-beda, pemerintah dan dewan perwakilan rakyat akhirnya menyepakati pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dengan beberapa kondisi, antara lain: (1) pemungutan BPHTB dapat dilakukan oleh daerah secara optimal, dan (2) pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan. Dengan Masa transisi pengalihan BPHTB ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 dan mulai efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 Januari 2011. Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat. Dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Dalam proses pengalihan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapangan, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah. Hampir seluruh instansi terkait, utamanya jajaran Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri, memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperlancar pemungutan BPHTB oleh daerah. Namun demikian, persiapan yang matang dan partisipasi aktif dari pemerintah daerah dalam mengimplementasikan UU Nomor 28 Tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan BPHTB menjadi pajak 15 daerah. Tinjauan pelaksanaan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah ditujukan untuk memperoleh gambaran mengenai proses pengalihan BPHTB yang dilakukan oleh Indonesia dengan melihat kelemahan dan kebaikan dalam implementasinya. Untuk mencapai tujuan tersebut, dilakukan survai dan analisis berdasarkan fakta dan informasi serta data yang objektif sehingga dapat dilihat keberhasilan dan kekurangan dalam proses pengalihan BPHTB. Dari gambaran yang diperoleh dalam implementasi pengalihan BPHTB yang telah dilakukan, dapat diambil langkah-langkah lanjutan untuk lebih mengoptimalkan pemungutan BPHTB.

Hasil pemungutan BPHTB sekarang telah sah dan resmi menjadi pajak daerah, maka hasil dari pemungutan BPHTB merupakan penerimaan Daerah, untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dan untuk membiaya pembangunan-pembangunan di Kabupaten Jombang. Hasil dari pemungutan BPHTB melebihi dari target yang telah ditentukan oleh DPPKAD Kabupaten Jombang. Dan Dengan adanya hasil pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah, pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Jombang telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan dan pemungutan BPHTB lebih efektif dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang

**Tabel 1.**  
**Pertumbuhan Realisasi Komponen PAD Tahun 2010-2015**

Ket	Tahun												Rata-rata
	2010		2011		2012		2013		2014		2015		
	target	realisasi	target	realisasi	target	realisasi	target	realisasi	target	realisasi	target	realisasi	
PAD	835532 61780	902141 37927	1.01265 E+11	1.09154 E+11	1.15926 E+11	1.24799 E+11	1.39612 E+11	1.64389 E+11	1.73214 E+11	1.85092 E+11	2.54381 E+11	3.04065 E+11	
Pertumbuhan	0.926165939		0.927724756		0.928903985		0.849277142		0.935828309		0.836599314		0.90075
PAJAK DAER-AH	152064 53443	177842 28520	168607 88825	190230 22752	204383 25989	247051 70574	245184 00000	318879 20746	321795 33254	369275 94068	53172 537925	667692 53998	
Pertumbuhan	0.855052747		0.886335944		0.82728941		0.76889303		0.871422416		0.796362618		0.834226
Hasil Retri-busi Daerah	58,532,432, 236.00	61,399,604, 457.52	16,201,554, 711.00	18,311,819, 028.00	21,403,332, 249.00	21,945,014, 078.00	22,883,685, 017.00	25,495,452, 458.00	34,195,617, 747.00	32,329,180, 044.00	31,146,477, 365.00	32,556,321, 839.00	
Pertumbuhan	0.953303083		0.884759438		0.975316405		0.897559479		1.057732293		0.956695216		0.954228
Hasil Penge-lolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	28619 37800	25392 50080	54558 32645	66869 37839	69103 78387	90279 01353	98087 08932	187086 28249	131941 60512	153790 33510	27875 815861	217319 91025	
Pertumbuhan	1.127079929		0.815894027		0.765446821		0.524287981		0.85793171		1.282708788		0.895558
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	514300 04580	629402 65579	1.69043 E+11	1.86051 E+11	2.89244 E+11	3.04233 E+11	2.7538 E+11	2.77212 E+11	3.33972 E+11	3.22466 E+11	4.33069 E+11	4.70504 E+11	
Pertumbuhan	0.817124048		0.908584629		0.950731306		0.99339118		1.035681518		0.920435762		0.937658

Sumber: DPPKAD, Tahun 2016



Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa dari tahun ke tahun Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan Lain-Lain Pendapatan Daerah Yang Sah Kabupaten Jombang hampir selalu mengalami pertumbuhan. Rata-rata pertumbuhan pendapatan tertinggi ada pada komponen hasil retribusi daerah yang tumbuh sebesar 95,42%, diikuti oleh lain-lain pendapatan asli daerah yang sah tumbuh sebesar 93,76% dan dana PAD tumbuh sebesar 90,07%. Pertumbuhan yang cukup tinggi pada komponen hasil retribusi daerah selama kurun waktu empat tahun tersebut disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah.

#### 4.1. Hubungan BPHTB Terhadap peningkatan PAD Kabupaten Jombang

**Tabel 2.**  
Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah

Ket	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	%
2011	2,931,189,290.00	109,154,035,427.86	0,026
2012	5,997,262,530.00	124,799,217,856.05	0,048
2013	5,905,331,650.00	164,389,353,734.76	0,035
2014	9,361,321,066.00	185,091,678,239.59	0,050
2015	8,492,049,949.00	304,065,181,093.38	0,027

Sumber: DPPKAD, Tahun 2016

Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah dari tahun 2011 sampai dengan 2012 terus mengalami peningkatan secara signifkandari 0,026 menjadi 0,048, namun pada tahun 2013 kontribusi BPHTB mengalami penurunan dari pada sebesar 0,035. Penurunan ini terjadi karena sektor penerimaan PAD dari non pajak ada kenaikan misalkan dari sisi retribusi, kemudian naik lagi pada tahun 2014 menjadi 0,050. Tahun 2015 kontribusi penerimaan BPHTB mengalami penurunan dari 0,050 menjadi 0,027. Hal ini terjadi karena selain dari penambahan pendapatan dari sisi pajak yang lain seperti diatas juga karena adanya penambahan sektor pajak lain yaitu pajak minerba (mineral batuan bukan logam) yang baru muncul ditahun 2015 sehingga sebenarnya PAD secara umumnya naik tetapi nampak diprosentase BPHTB terkesan turun namun penambahan peritem pajak dari tahun ketahun mengalami kenaikan secara menyeluruh.

Dari hasil target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah yang diolah oleh DPPKAD Kabupaten Jombang, dapat diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap dana bagi hasil sangat baik dan signifikan. Dengan adanya kontribusi tersebut, dapat dikatakan bahwa pemungutan BPHTB selama menjadi pajak daerah, hasilnya bisa lebih efektif.



**Tabel 3.**  
Kontribusi BPHTB terhadap Dana Bagi Hasil

KET	Tahun				
	2011	2012	2013	2014	2015
BPHTB	2,931,189,290.00	5,997,262,530.00	5,905,331,650.00	9,361,321,066.00	8,492,049,949.00
Dana Bagi Hasil	59,338,233,157.00	67,179,738,315.00	74,975,780,651.00	80,859,273,353.00	55,100,653,670.00
Kontribusi BPHTB terhadap Dana Bagi Hasil	0.049	0.089	0.078	0.11	0.15

Sumber: DPPKAD, Tahun 2016

#### **4.2. Implementasi Perda NO. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jombang**

Pusat perhatian yang pertama-tama dalam penelitian ini adalah mengenai penerapan Perda Nomor 8 Tahun 2010 yang dalam masa otonomi daerah ini, daerah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Hal ini berarti, idealnya pelaksanaan otonomi daerah harus mampu mengurangi ketergantungan secara keuangan terhadap pemerintah pusat, daerah menjadi lebih mandiri, yang salah satunya diindikasikan dengan meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam hal pembiayaan daerah yang sebelumnya cenderung membebani Dana Alokasi Umum (DAU) dimana dana tersebut bersumber dari APBN yang dialokasikan dengan tujuan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi yang dialokasikan oleh pemerintah pusat.

Dengan dikeluarkannya regulasi yang memberikan kewenangan kepada daerah untuk memenuhi kebutuhan pembangunan di daerah, pemerintah daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan secara maksimal khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan tentu saja dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk diantaranya adalah pajak daerah dalam hal ini kewenangan memungut dan mengelola BPHTB yang menjadi unsur PAD yang utama di Kota Jombang pada khususnya

Dalam pelaksanaan sumber daya manusia, anggaran, dan peralatan tersebut diatas memang menemui berbagai macam kendala antara lain dimana wajib pajak tidak mengajukan permohonan yang dilampiri persyaratan yang lengkap seperti sket lokasi dan mengisi formulir/blangko BPHTB sesuai dengan harga perolehan dan keadaan yang sebenarnya, sehingga apabila menimbulkan kecurigaan seperti luas bangunan yang jauh lebih kecil daripada luas tanah perlu dilakukan cek lapangan, namun segala kendala dan persoalan yang terjadi tetap bisa terpecahkan.

## **5. PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat dikemukakan kesimpulan Implementasi Perda no. 8 tahun 2010 tentang BPHTB, untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Di DPPKAD Kab. Jombang) adalah :

1. Sudah terdapat beberapa persiapan yang dilakukan dalam pelaksanaan BPHTB yang beralih sistem, seperti Peraturan Daerah Kabupaten Jombang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan, perlu disusun Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan salah satunya terdapat alur penerimaan dan pelayanan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB, syarat syarat yang harus dipersiapkan wajib pajak, juga beberapa persiapan lainnya yang dilakukan di DPPKAD. Tercatat selama periode pengamatan dalam Laporan Anggaran dan Realisasi Pendapatan kabupaten Jombang Tahun 2011 sampai dengan 2012 mencapai peningkatan yang cukup signifikan. Dari yang dianggarkan 139.612.120.593,18 dengan realisasi 164.389.353.734,76 dengan keseluruhan PAD yang menjadi target Pemerintah Daerah. Dengan demikian PAD dengan adanya kontribusi BPHTB menurut anggaran adalah sebesar Rp. 3.000.000.000,00 dan target yang dapat dicapai adalah sebesar Rp. 5.997.262.530,00 sehingga bisa dikatakan bahwa BPHTB berhasil menyumbang hampir setengah dari total PAD yaitu 49,13% karena kesiapan dari DPPKAD kabupaten Jombang yang terus menjadi fokus utama dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat wajib pajak BPHTB.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan Implementasi PERDA No. 8 Tahun 2010 Tentang Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Di DPPKAD Kab. Jombang) adalah :
  - a. Karena masih kurangnya komunikasi antara pihak DPPKAD dengan masyarakat yang tinggal di pedesaan, sehingga masih banyak transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang belum dilaporkan oleh masyarakat.
  - b. Masih adanya masyarakat yang melaporkan kewajiban perpajakannya tidak seperti yang seharusnya, masyarakat memanipulasi harga jual tanah dan atau bangunan agar pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibayarkan kecil.

## **5.2. Saran**

1. Legalitas dan transparansi dari proses pengalihan pajak BPHTB hendaknya harus disosialisasikan dengan lebih jelas dan terarah sehingga memudahkan pemahaman dari masyarakat pembayar pajak BPHTB.
2. Kebijakan mengenai pajak BPHTB yang dibuat oleh Pemerintah Daerah harus didasarkan tidak hanya untuk meningkatkan pendapatan daerah tetapi juga bermanfaat untuk masyarakat secara luas.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Anon., n.d. *Undang-Undang RI no. 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah*. s.l.:s.n.
- Anon., *Undang-Undang RI No.33 Tahun 2004 Tentang Pertimbangan Keuangan Antara Pusat dan Daerah*. s.l.:s.n.
- ARIWIRAWAN, S. (2014). Analisis implementasi dan peranan pajak bumi dan bangunan perkotaan pedesaan (PBB-P2) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sinjai (Doctoral dissertation).
- Asshiddiqie, J., 2007. *Pokok-Pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*. Jakarta Barat: Bhuana Ilmu Populer .
- Bagong, S.S., 2008. *Metode Penelitian Sosial : Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta : Kencana.
- Bratakusumah, S. D. dan Solihin, D., 2001. *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama .
- Chusnul, C., 2007. Pengaruh Peran Koordinasi Pemungutan Terhadap BPHTB di Propinsi DKI Jakarta Dengan Sistem Self Assement.

- Fauzan, M., 2012. Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. *Diponegoro Journal Of Accounting* Volume 1, Nomor 2, Tahun 2012.
- Gunadi, 2002. *Ketentuan Dasar Pajak Penghasilan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, A., 2002. *Seri Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, A. dan Damayanti, T., 2007. *Seri Bunga Rampai Manajemen Keuangan Daerah, Pengelola Keuangan Daerah*. Yogyakarta : UPP STIM YKPN.
- Hasan , M. I., 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta : Ghalia.
- Huda, N., 2009. *Hukum Pemerintahan Daerah*. 1 ed. Bandung: Nusa Media.
- Kuntana, M., 1984. *Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah Otonom dan Wilayah Administratif*. Bandung: Armico.
- Masri, S. dan Efendi, S., 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES..
- Nurcholis, H., 2007. *Teori dan Praktik Pemerintahan dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Grasindo.
- Rianto, N., 2000. *Otonomi Daerah Desentralisasi Tanpa Revolusi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Rianto, N., 2003. *Kebijakan Publik, Fomulasi, Implementasi dan Evaluasi*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Rianto, N., 2008. *Public Policy : Dinamika Kebijakan, Analisis Kebijakan, Manajemen Kebijakan*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Santoso, A. W., Nangoi, G. B., & Pusung, R. J. (2015). Evaluasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) di dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah (dppkad) kabupaten halmahera utara. *Jurnal riset ekonomi, manajemen, bisnis dan akuntansi*, 3(1), 398-407
- Siahaan, S.P.M., 2005. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Silitonga, R. L. 2012. Intensifikasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) di kota semarang berdasarkan perda kota semarang nomor 2 tahun 2011. *Unnes law journal*, 1(1).
- Siregar, D.D., 2004. *Manajemen Aset, Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama .
- Soewardi, T. J., dan Ananda, C. F. 2014. Dinamika pengelolaan bphtb setelah dialihkan menjadi pajak daerah (studi kasus pada kota kediri di provinsi jawa timur). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB Universitas Brawijaya*, 2(2).
- Siswanto, S., 2006. *Hukum Pemerintahan di Daerah Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nugroho S.T., 2007. *Paradigma Baru Pengelola Keuangan Daerah Dalam Penyusunan APBD di Era Otonomi*. Malang: banyumedia .
- Soehino, 1991. *Perkembangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Liberty.
- Steers, R. M., 1984. *Efektivitas Organisasi*. Jakarta: Erlangga.
- Sumitro, R., 2000. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. IX ed. Bandung: Eresco.
- Surakhmad , W., 1990. *Pengantar Penelitian Ilmiah 9 Dasar Metode Teknik*. Bandung: Tarsito.
- Sutedi, A., 2009. *Implikasi Hukum atas Sumber Pembiayaan Daerah dalam Kerangka Otonomi Daerah*. Jakarta : Sinar Grafika .
- Syamsudin, H., 2007. *Desentralisasi dan Otonomi Daerah ( Desentralisasi, Demokratisasi dan Akuntabilitas Pemerintah Daerah*. Jakarta: LIPI Press.
- Tjandra, R., 2008. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya .
- Wahyudi, K., 2004. *Desentralisasi Fiskal “ Politik dan Perubahan Kebijakan 1974-2007*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Wasistiono, S., n.d. *Kapita Selekta Pengelngaraaan Pemerintah Daerah*. Bandung: Alqpint Jatinangor.
- Widjaja, H., 2002. *Otonomi Derah dan Daerah Otonom*. 2 ed. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Widjaja, H., 2007. *Penyelenggara Otonom Daerah di Indonesia*. Jakarta: PT: Raja Grafindo Persada .
- Winarna, A. S., n.d. *Otonomi Daerah di Era Reformasi*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Winarno, S., 1990. *Pengantar Penelitian Ilmiah : Dasar Metode dan Teknik*. Bandung: Tarsito.
- Yeni, A., 2008. *Hubungan Keuangan Daerah Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Jakart: Rajawali Pers.